



zuidstad
makelaars



3082 RK ROTTERDAM

DOKSTRAAT 28



VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.



121 m² wonen



5 slaapkamers



1916



100 m² perceel



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **zuidstad.nl**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 525.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg, zomer 2024

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1916
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	121 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Inhoud	464 m ³
Perceeloppervlakte	100 m ²

INDELING

Aantal kamers	6 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, schuifpui

ENERGIE

Energielabel	A+
Isolatie	HR-glas
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha 2017

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

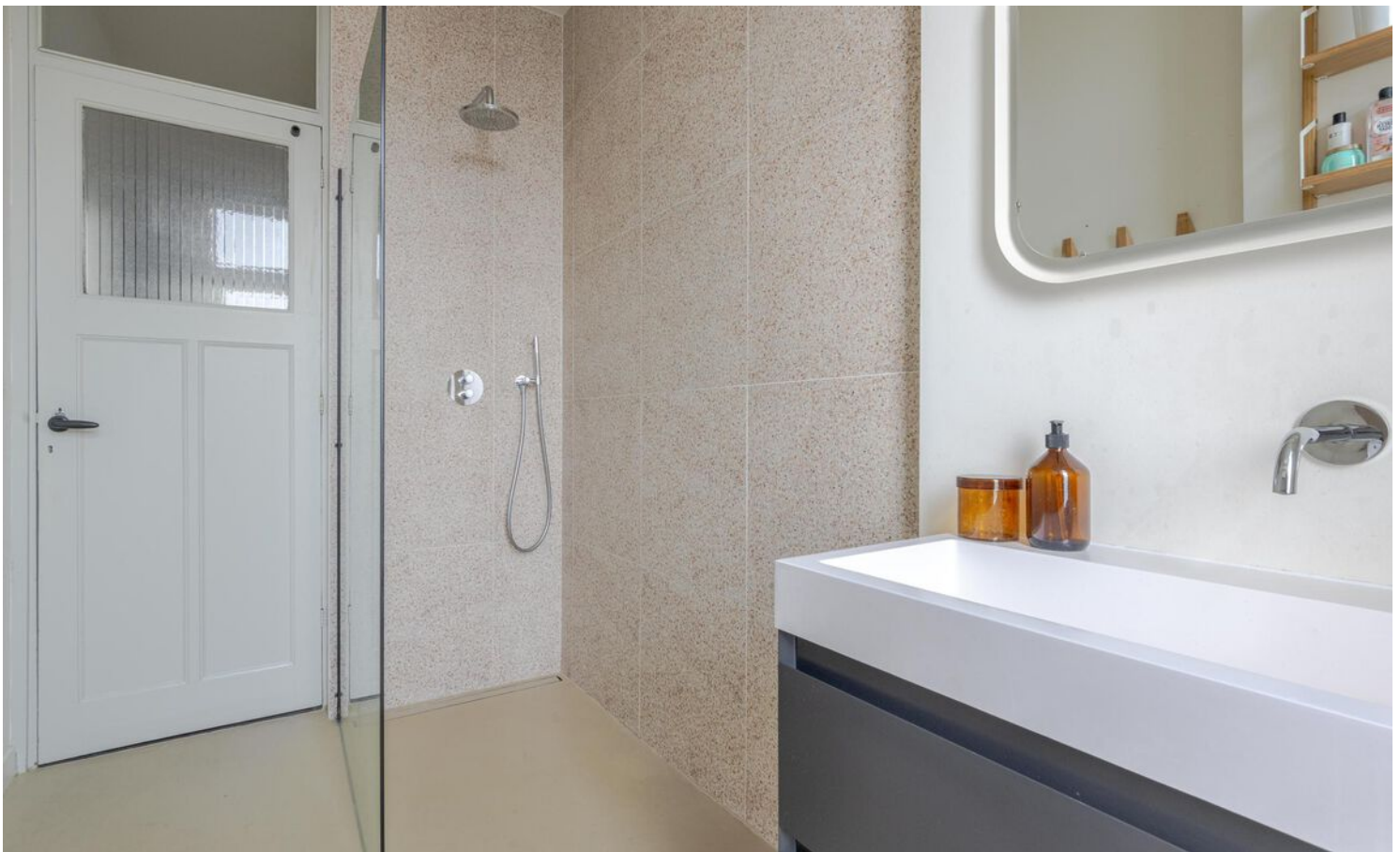


KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Charlois E 2653
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	48 m ² (950 cm diep en 500 cm breed)
Ligging tuin	Zuidoost
Balkon / dakterras	Twee balkons, gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER DOKSTRAAT 28



ENERGIEZUINING - KARAKTERVOL - INSTAPKLAAR!

Welkom thuis in deze schitterende authentieke jaren '10 woning, gelegen op een historische locatie waar geschiedenis en hedendaagse luxe harmonieus samenkomen. Deze woning, volledig gerenoveerd in 2017, ademt de warme sfeer van toen, terwijl het tegelijkertijd voldoet aan alle moderne woonwensen met onder meer energielabel A+!

Bij binnenkomst ervaar je direct de tijdloze charme van de woning. De hoge plafonds, prachtige parketvloeren en fantastische leefruimten zorgen voor een comfortabel woongenot. De doorzon woonkamer met open keuken geven toegang tot de sfeervolle achtertuin, die is gelegen op het zuidoosten. Op de slaapverdiepingen zijn 5 fijne slaapkamers en 2(!) badkamers. Elke woonlaag beschikt over een balkon en een pré is dat de woning is voorzien 12 zonnepanelen en is mede door de volledige isolatie, energiezuinig!

De woning is gelegen in Oud-Charlois, een authentieke, groene stadswijk waar vandaan het stadscentrum, Katendrecht, Wilhelminapier en Zuidplein snel te bereiken zijn. Zo ben je bijvoorbeeld met ca. 10 minuten fietsen (door de Maastunnel) op de Witte de With. Stadspark Het Park én het Zuiderpark zijn gemakkelijk te bereiken. In de directe omgeving ligt het park Karel de Stouteplein en het Dokhavenpark en op loopafstand ligt de bus- en tramhalte, evenals verschillend winkelaanbod. De bebouwing van de oude dorpskern rond de Charloisse Kerksingel, de Kaatsbaan, de Grondherendijk en de Zuidhoek is nog steeds terug te vinden. Rotterdam-Zuid ontwikkelt zich op dit moment tot een aantrekkelijk hotspotgebied met leuke gebieden als Katendrecht, Maashaven en dichterbij het Hart van

Zuid met het nieuwe zwembad, Kunstenpand en ook het Ahoycomplex.

We kijken ernaar uit u deze unieke woning te laten ervaren. Een bezichtiging is meer dan de moeite waard! Van harte welkom!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree; tochtportaal voorzien van tegelvloer en trapopgang naar de eerste verdieping; gang voorzien van tegelvloer en trapkast.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet en fonteintje.
- * Doorzon woonkamer voorzien van visgraat parketvloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en hoge plafonds, open verbinding met de keukenruimte en schuifpui naar de achtertuin.
- * Open keukenruimte aan de achterzijde voorzien van visgraat parketvloer met vloerverwarming en inbouwkeuken voorzien van inductie kookplaat, oven, koelkast, vrieskast, vaatwasmachine en schouwafzuigkap.
- * Sfeervolle, besloten tuin (ca. 9.50 x 5.00) met een balkonterras, gelegen op het zuidoosten en voorzien van bestrating en een houten veranda.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van parketvloer, trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

LEES ALLES OVER DOKSTRAAT 28



- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet en moderne betegeling.
- * Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van parketvloer, gestuukte wanden en plafond en een deur naar het balkon.
- * Royale badkamer I voorzien van gietvloer met vloerverwarming, stijlvolle betegeling, fijne inloopdouche, wastafelmeubel en een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten.
- * Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van parketvloer en gestuukte wanden en plafond.
- * Slaapkamer III (nu in gebruik als werkkamer) aan de voorzijde voorzien van parketvloer en gestuukte wanden en plafond.

Zolderverdieping:

- * Overloop voorzien van dakkapel, kast met de opstelling van de C.V.-ketel en overige technische installaties en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Slaapkamer IV aan de voorzijde voorzien van parketvloer en gestuukte wanden.
- * Badkamer II voorzien van wastafel, ligbad met douche, de wasmachine-aansluiting en elektrische aansluiting voor de droger (aparte groep).
- * Slaapkamer V aan de achterzijde, voorzien van parketvloer, gestuukte wanden en een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidoosten.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A+, geldig tot 27 oktober 2033.
- * De wijk Oud-Charlois valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is voorzien van kunststof en

aluminium raamkozijnen met geheel HR++ beglazing.

- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Remeha, 2017).
- * De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- * Het dak is in 2021 vernieuwd en in 2023 voorzien van 12 zonnepanelen.
- * De gehele water-, riolering- en elektrische installatie is in 2017 vernieuwd.
- * De meterkast is voorzien van 12 groepen.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 121 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m²
- * Inhoud ca. 464 m³
- * Perceel 100 m²

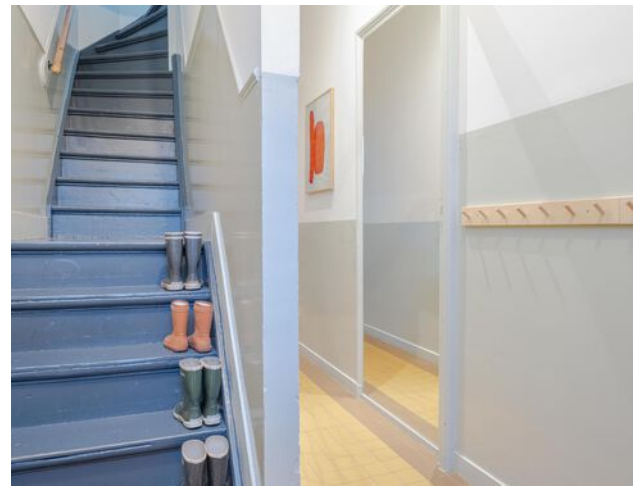
Bouwjaar woning : 1916
Oplevering : In onderling overleg, zomer 2024

SFEERVOLLE,
BESLOTEN TUIN MET
BALKONTERRAS!

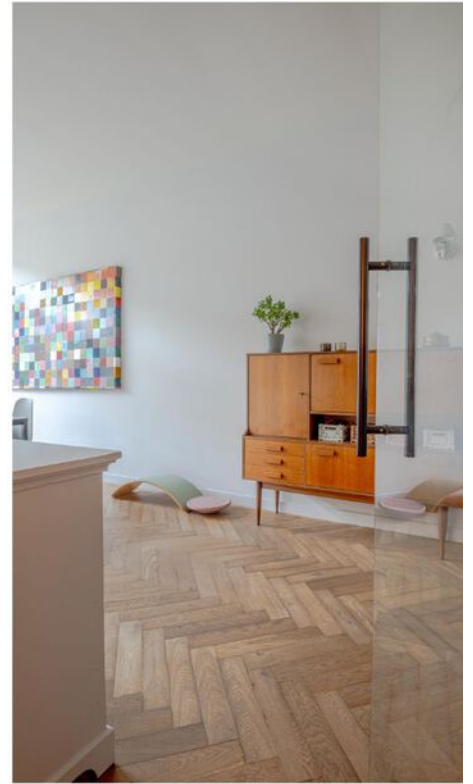




GELEGEN IN OUD-CHARLOIS, EEN AUTHENTIEKE, GROENE WIJK







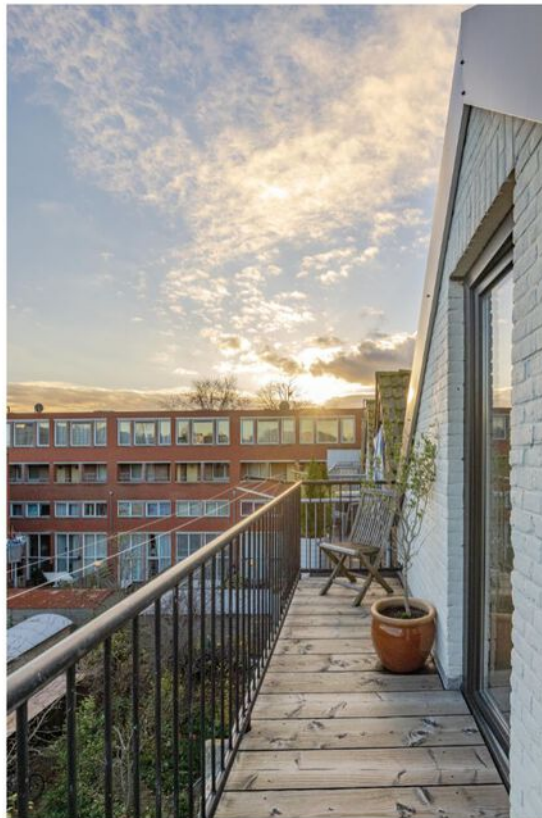


DE WONING
BESCHIKT OVER
MAAR LIEFST VIJF
SLAAPKAMERS









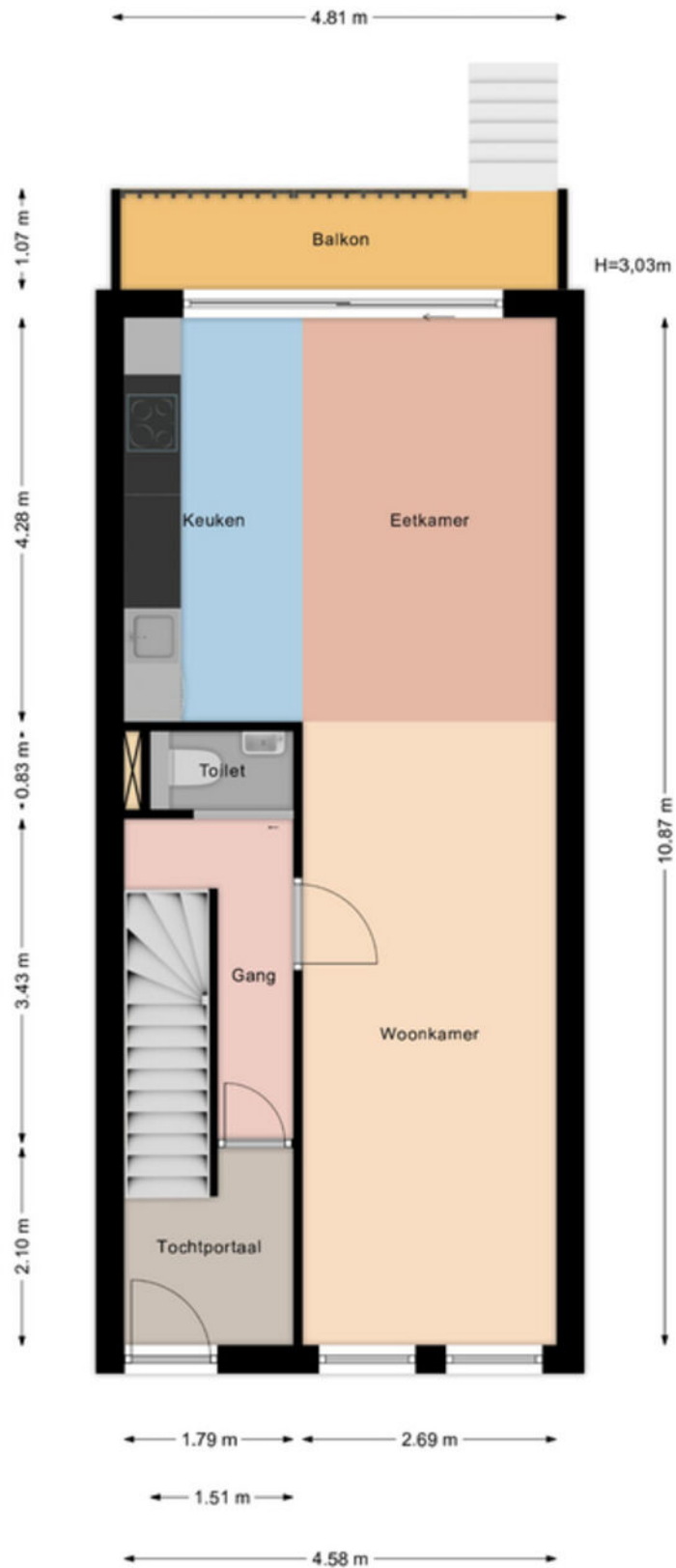


DE TUIN IS
GELEGEN OP HET
ZUIDOOSTEN





PLATTEGROND - BEGANE GROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois Sectie E Perceel 2653</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--





ZUID OP ZIJN BEST!
HISTORISCH
WONEN!

CHARLOIS

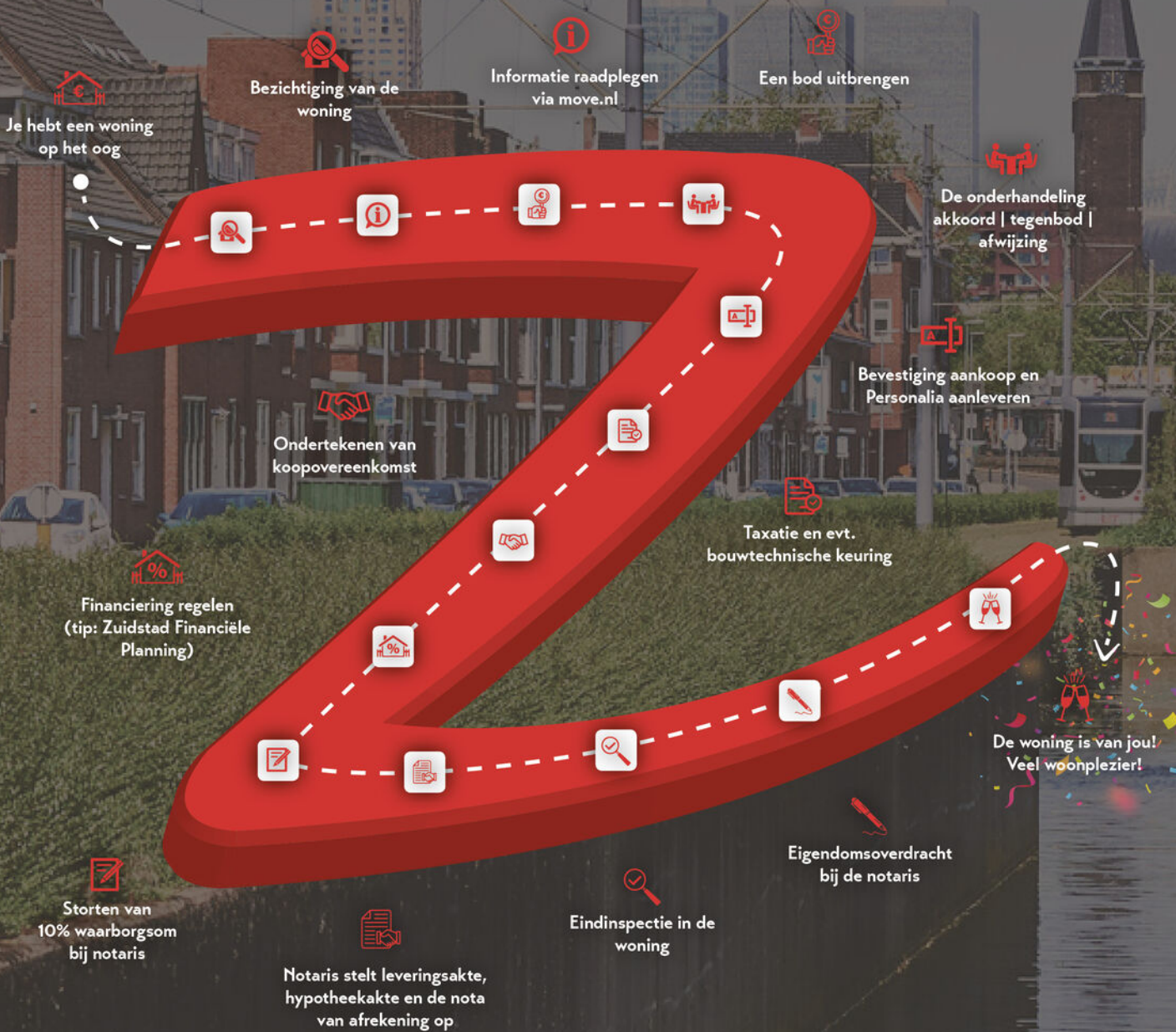
OUD-CHARLOIS



Welkom in de historische en gewilde stadswijk Oud-Charlois, een Rotterdamse wijk met een diversiteit aan woningen zoals de nostalgische Boergoensevliet en de Charloisse Kerksingel met de 17e-eeuwse kerktoren als de historische kern. Deze authentieke wijk biedt voor ieder wat wils: oud, jong, sportief, creatief, het kan allemaal! Met de auto of de fiets rij je zo de Maastunnel in en Katendrecht, de Wilhelminapier en Zuidplein zijn snel te bereiken via water, weg en rails. Op loopafstand vind je divers winkelaanbod, sportfaciliteiten, scholen en het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Charlois is in trek en op dit moment een thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars, deze wijk móet je beleven!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



STAP 1

EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



STAP 2

DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



STAP 3

DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



STAP 4

DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWWI



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

 **zuidstad**
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

